



Jolanta Galia

93-357 Łódź, ul Kosynierów Gdyńskich 37 tel. kom. 0 505 012 514 e-mail : jgalia @ o2.pl

OPERAT SZACUNKOWY

WYCENA

**LOKALU MIESZKALNEGO NR 21
BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI
POŁOŻONEGO W ŁODZI PRZY UL. ADAMA PRÓCHNIKA NR 40,
POWIAT ŁÓDŹ, WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE
DLA PRZEDMIOTOWEGO LOKALU MIESZKALNEGO
PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA
NR LD1M/00229718/1**

**Sporządziła:
Jolanta Galia
uprawnienia nadane przez MTiB nr 4390**



ŁÓDŹ, DNIA 17 lutego 2025 ROK

RAPORT Z WYCENY		
1. Opis przedmiotu wyceny	Województwo	łódzkie
	Powiat	Łódź M.
	Gmina	Gmina Miejska Łódź
	Miejscowość	Łódź
	Adres- ulica	ŁÓDŹ, UL. ADAMA PRÓCHNIKA NR 40 M 21
	Powierzchnia użytkowa lokalu [m2]	50,48M ²
	Księga wieczysta	LD1M/00229718/1
	Krótką charakterystyka	Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 21 będący przedmiotem odrębnej własności , położony w Łodzi, przy ul. ADAMA PRÓCHNIKA nr 40. Lokal składa się z dwóch pokoi, łazienki, ubikacji, przedpokoju i kuchni. Lokal mieszkalny położony jest na drugim piętrze prawej oficyny kamienicy czterokondygnacyjnej. Lokal w dobrym stanie technicznym.
2. Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucyjnego.	
3. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości	<u>Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 21, będącego przedmiotem odrębnej własności o powierzchni użytkowej równej 50,48 m2 położonego w Łodzi przy ul. ADAMA PRÓCHNIKA 40 według jego stanu i cen aktualnych wynosi:</u> W_{RNL} = 331 000,00 zł. <u>Słownie: trzysta trzydzieści jeden tysięcy złotych .</u>	
4. Daty istotne dla wyceny	Data sporządzenia opinii	17.02.2025 r.
	Data, na którą określono stan nieruchomości	18.12.2024 r.
	Data, na którą określono wartość nieruchomości	17.02.2025 r.
5. Autor wyceny		

SPIS TREŚCI

1	PRZEDMIOT OPINII.....	4
2	ZAKRES OPINII.....	4
3	CEL OPINII.....	4
4	PODSTAWY OPRACOWANIA	4
	4.1 Podstawa formalna	4
	4.2 Podstawy materialno - prawne.....	4
	4.3 Podstawy metodologiczne.....	4
	4.4 Źródła danych merytorycznych.....	4
5	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPINII.....	4
6	OPIS I OKREŚLENIE STANU LOKALU MIESZKALNEGO.....	5
	6.1 Stan prawny	5
	6.2 Uwarunkowania planistyczne terenu, na którym położony jest przedmiot opinii.....	6
	6.3 OPIS PRZEDMIOTU OPINII W TYM STAN ZAGOSPODAROWANIA I STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	8
	6.3.1 Lokalizacja ogólna i szczegółowa.....	8
	6.3.2 Sposób zagospodarowania otoczenia i sąsiedztwa.....	11
	6.3.3 Stan techniczno-użytkowy budynku.....	11
	6.3.4 Informacje o lokalu mieszkalnym.....	12
7	OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	16
	7.1 Metoda wyceny.....	16
	7.2 WYBÓR JEDNOSTKI PORÓWNAWCZEJ.....	18
8	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	18
9	CECHY RYNKOWE	23
	9.1 OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH WPŁYWAJACYCH NA WARTOŚĆ PRZYJĘTYCH DO WYCENY LOKALI PORÓWNAWCZYCH (DLA CEN AKTUALNYCH).....	24
10	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ WG CEN AKTUALNYCH NA DATĘ WYCENY	26
11	ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW I WNIOSKI KOŃCOWE	29
12	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	31
13	ZAŁĄCZNIKI.....	31

1 PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem opinii jest lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość lokalową oznaczony nr 21 o powierzchni użytkowej równej 50,48 m², położony w prawej oficynie kamienicy położonej w Łodzi przy ul. ADAMA PRÓCHNIKA nr 40, w obrębie P - 09 miasta Łodzi. Dla lokalu mieszkalnego w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta Nr LD1M/00229718/1.

2 ZAKRES OPINII

Zgodnie ze zleceniem Naczelnika Urzędu Skarbowego Łódź-Polesie z dnia 6 listopada 2024 roku znak sprawy : 1012-SEE.7114.1350.2024.9.

- Określenie rynkowej wartości prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 21, położonego przy ul. ADAMA PRÓCHNIKA nr 40 w Łodzi,
- określenie części nieruchomości nie podlegających wycenie – nie występują.

3 CEL OPINII.

Określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 21 położonego w Łodzi przy ul. ADAMA PRÓCHNIKA nr 40 dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucyjnego.

4 PODSTAWY OPRACOWANIA .

4.1 Podstawa formalna

Podstawą formalną jest zleceniem Naczelnika Urzędu Skarbowego Łódź-Polesie z dnia 6 listopada 2024 roku znak sprawy : 1012-SEE.7114.1350.2024.9.

4.2 Podstawy materialno - prawne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023, poz. 344 ze zmianami),
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- 3) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r.- Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2023 , poz. 1610 ze zmianami) .
- 4) Ustawa z dnia 13 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2022 r. poz. 479, z późniejszymi zmianami),
- 5) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 742).

4.3 Podstawy metodologiczne

- Standardy zawodowe PFSRM.
- Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel – „Definicje, funkcje i zasady wyceny” – Warszawa 2003 , Dom Wydawniczy ELIPSA,
- Sabina Żróbek - „Metodyka określanie wartości rynkowej nieruchomości” - Olsztyn 2005 r., EDUKATERRA
- Jerzy Dydenko – „ Szacowanie nieruchomości ”- Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.

4.4 Źródła danych merytorycznych.

1. Księga wieczysta lokalowa LD1M/00229718/1.
2. Dane uzyskane w Łódzkim Ośrodku Geodezji na temat cen transakcyjnych kupna-sprzedaży podobnych lokali mieszkalnych będących przedmiotem odrębnej własności.
3. Dane z obowiązujących dokumentów planistycznych,
4. Baza danych prowadzona przez Łódzkie Stowarzyszenie Analityków Rynku Nieruchomości.
5. Notowania własne - informacje z rynku i z biur obrotu nieruchomości,

5 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPINII

- Data sporządzenia opinii: **17 lutego 2025 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **17 lutego 2025 r.**

- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu opinii: **18 grudnia 2024 r. przy założeniu, że nie uległ zmianie do dnia 17 lutego 2025 r.**
- Data przeprowadzenia oględzin : **18 grudnia 2024 r.**

6 OPIS I OKREŚLENIE STANU LOKALU MIESZKALNEGO.

6.1 Stan prawny

Stan prawny nieruchomości lokalowej:

Dla opiniowanej nieruchomości lokalowej została urządzona księga wieczysta nr KW LD1M/00229718/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych .

Treść księgi wieczystej nr LD1M/00229718/1 według stanu obecnego na dzień wydania opinii :

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I – O „Oznaczenie nieruchomości”

Lokal

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, Ulica; Numer budynku; Numer lokalu: PRÓCHNIKA; NR 40 ; 21;

Przeznaczenie lokalu: LOKAL MIESZKALNY

Opis lokalu(rodzaj izby-liczba):POKÓJ-2, WC– 1, PRZEDPOKÓJ-1

Kondygnacja: 3,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej - LD1M/00003076/8

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): TAK

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 50,4800 M2

Podstawa wpisu:

- UMOWA SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU REP. A NR 5536/2009

Dział I – Sp - Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianki:

Rodzaj prawa: UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 29/1000

Numer księgi wieczystej z której wydodrębniono lokal : LD1M/00003076/8

Nr udziału w prawie w księdze, z której wydodrębniono lokal: 1

Podstawa wpisu:

- UMOWA SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU REP. A NR 5536/2009 , 2009-06-09, NOT: ANNA OSKALDOWICZ, ŁÓDŹ
- ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, DM-ZNN-IV.6826.62.2019, 2019-09-14, PREZYDENT MIASTA ŁODZI;

Dział II – Własność

Wielkość udziału -1 /1;

Lp.1. Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

- **ALEKSANDRA KATARZYNA ŚRÓDKOWSKA**, FRANCISZEK, WALERIA , 46040709727

Podstawa wpisu:

- UMOWA SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU REP. A NR 5536/2009 , 2009-06-09, NOT: ANNA OSKALDOWICZ, ŁÓDŹ

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Lp. 1.

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: ROSZCZENIE

Treść wpisu: ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba): GMINA ŁÓDŹ, ŁÓDŹ,

Lp. 2.

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: INNY WPIS

Treść wpisu: WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, W SPRAWIE 1012-SEE.7114.344.2024.4 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA – NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ-POLESIE W ŁODZI.

Dział IV – Hipoteka:

Lp. 1.

Numer hipoteki (roszczenia): 2

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA

Suma (słownie), waluta: 204000,00 (DWIEŚCIE CZTERY TYSIĄCE) Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): POŻYCZKA, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ORAZ INNE ROSZCZENIA UBOCZNE WYNIKAJĄCE Z UMOWY POŻYCZKI., UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 26 CZERWCA 2014R. NR 07102034080000409601051978.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 2 W ŁODZI, WARSZAWA, 01629826300000

Lp. 2.

Numer hipoteki (roszczenia): 3

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta: 89442,76 (OSIEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI DWA 76/100) Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEN PRACOWNICZYCH.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): ZAKŁAD UBEZPIECZEN SPOŁECZNYCH, WARSZAWA

Stan prawny nieruchomości gruntowej

Budynek wielorodzinny – kamienica czterokondygnacyjna, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny nr 21 położony jest na nieruchomości oznaczonej nr działki: 362/1 o powierzchni 0,0963 ha w obrębie P-09 miasta Łodzi. Nieruchomość położona jest w dzielnicy Łódź-Polesie, w miejscowości Łódź, w powiecie M.Łódź, w województwie łódzkim. Na przedmiotowej działce posadowiony jest budynek wielorodzinny o czterech kondygnacjach nadziemnych i powierzchni zabudowy równej 705 m2, w którym w prawej oficynie na drugim piętrze położony jest wyceniany lokal mieszkalny. Współwłaścicielami nieruchomości gruntowej są Gmina Miejska Łódź w 772/1000 części oraz właściciele sześciu wyodrębnionych lokali (nr 21, nr 23, nr 26, nr 10, nr 7, nr 11) w przypadających im udziałach, w tym w 29/1000 części właściciel lokalu nr 21. Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr LD1M/00003076/8.

6.2 Uwarunkowania planistyczne terenu, na którym położony jest przedmiot opinii.

Jak wskazuje definicja stanu nieruchomości zawarta w art. 4 pkt. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami pojęcie stanu nieruchomości nie obejmuje uwarunkowań planistycznych, dlatego też uwarunkowania planistyczne przeanalizowano według daty sporządzenia opinii. Na dzień sporządzenia operatu szacunkowego dla terenu, na którym położony był budynek, w którym znajdował się wyceniany lokal mieszkalny obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony UCHWAŁĄ NR VI/211/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej opublikowany w Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z dnia 15.04.2019 r. pod poz. 2167.

Stosownie do ustaleń tego planu miejscowego przedmiot wyceny zlokalizowany jest w granicach jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem: **7.1.MW/Uh - tereny zabytkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**. Ponadto budynek znajduje się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną przez wpis do rejestru zabytków nr A/56 oraz w strefie ochrony konserwatorskiej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/Uh obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna - wyłącznie w kwartałach o numerach innych niż 5, 8, 14, 20 i 28,
- b) garaże nadziemne i podziemne,
- c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególny zakres działań określony w tabeli:

(w tym m.in. kamienica , w której znajduje się wyceniany lokal mieszkalny):

.....

			frontowej.
E.7.02	ul. Próchnika 40	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.

.....

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 85%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1, maksimum 4,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%,
- d) w przypadku przekroczenia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także realizacji garażu o wysokości zabudowy maksimum 4 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy – do 100%,
 - intensywności zabudowy – o 0,5;

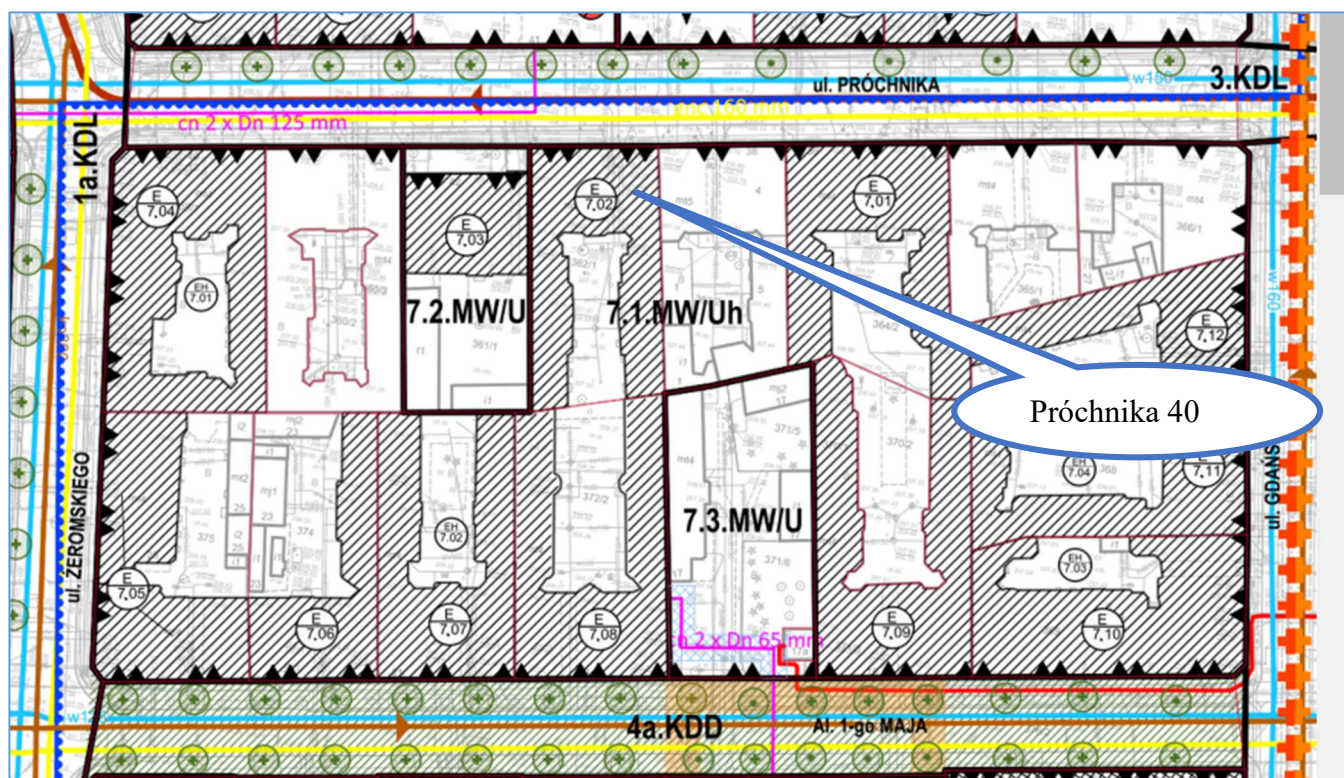
2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

- a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,
- b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej – minimum 12 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c oraz strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 18”, dla której wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 17 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 17 m, maksimum 18 m,
- c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej a wysokością zabudowy frontowej,
- d) dachy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe o spadkach połaci do 30° i kalenicy równoległej do ulicy,
 - mansardowe;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

Wycena dla Urzędu Skarbowego Łódź-Polesie- znak sprawy: 1012-SEE.7114.1350.2024.9

- a) wysokość zabudowy – maksimum 18 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
- b) dachy – o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do al. Tadeusza Kościuszki, ulic: KDZ, KDL i KDD+T oraz placów publicznych PP – nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,
- b) dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej – nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określoną w ust.5;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°, z zastrzeżeniem działek przyległych do terenów: 1a.KDZ, 1b.KDL, 2.KDL, 1a.KDD+T, 1b.KDD+T, 1c.KDD+T, 1a.KDD, 1c.KDD, 2a.KDD i 5.KDD, dla których wynosi 90° lub 75°, z tolerancją 2°.



6.3 OPIS PRZEDMIOTU OPINII W TYM STAN ZAGOSPODAROWANIA I STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.

6.3.1 Lokalizacja ogólna i szczegółowa.

Przedmiot opinii położony jest w centralnej strefie miasta Łodzi, na Polesiu, przy ul. ADAMA PRÓCHNIKA 40 w Łodzi. Ulica Adama Próchnika, to ulica w centrum Łodzi, przebiegająca przez dawne dzielnice Śródmieście oraz Polesie, w tym głównie przez obszar tzw. Starego Polesia.

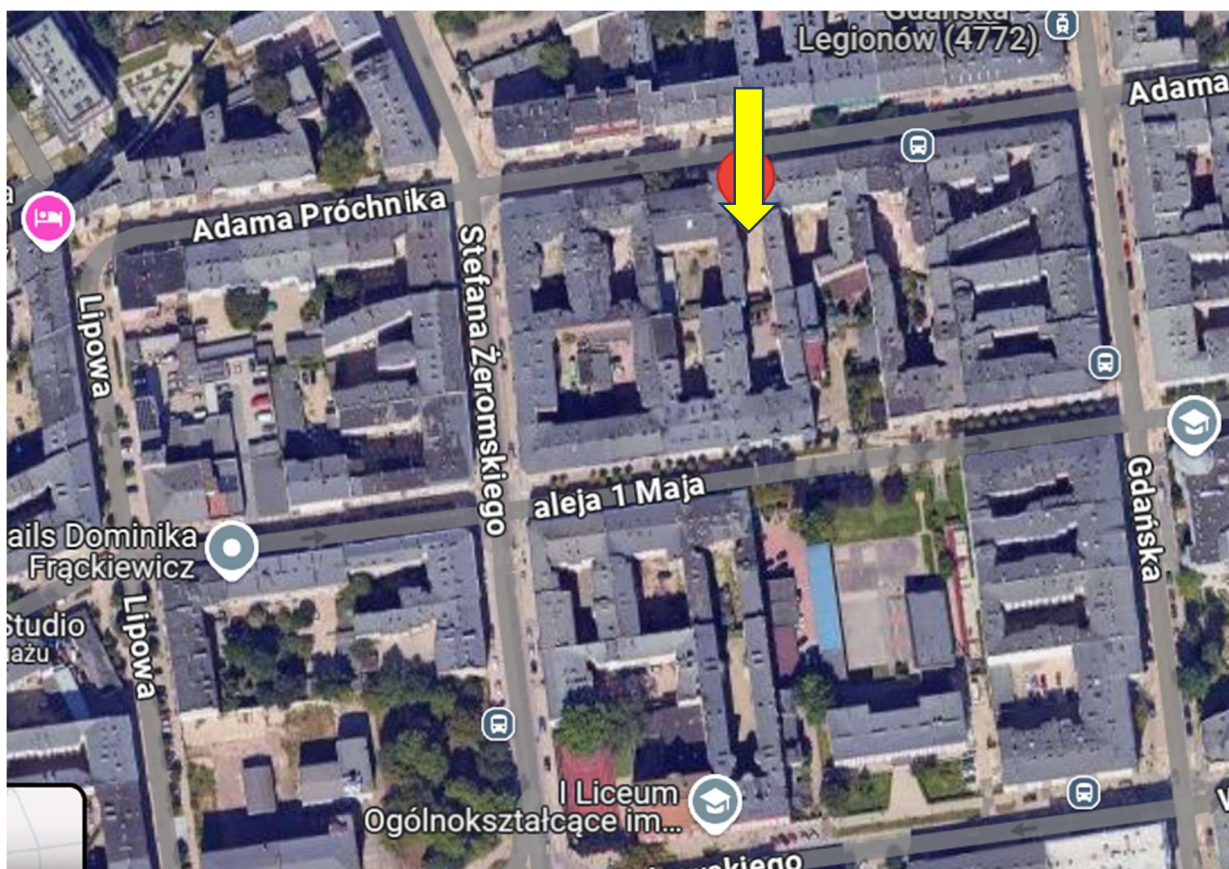
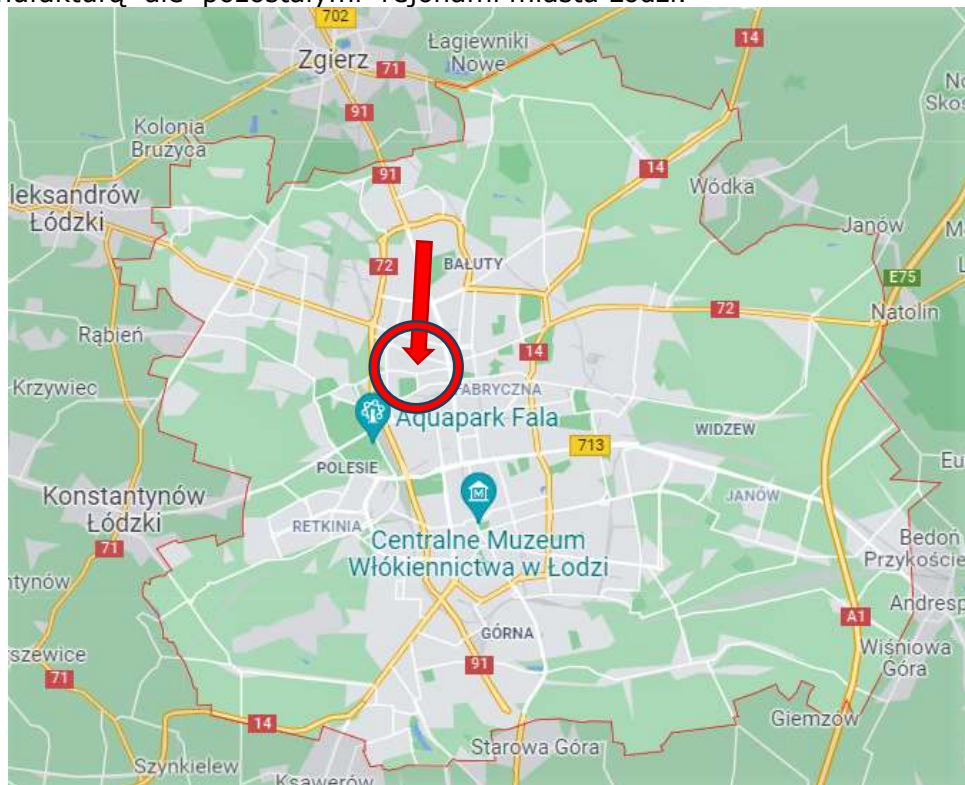
Ulica rozpoczyna swój bieg od skrzyżowania z ul. Piotrkowską, krzyżując się z ul. Zachodnią, ul. Wólczańską, ul. Gdańską i ul. Stefana Żeromskiego, a kończąc się na wysokości ul. Lipowej. Nazwę nadano na cześć dr. Adama Próchnika. Ulica jest w pełni zabudowana starymi kamienicami z końca XIX w. Jest to obecnie teren Starego Polesia – osiedla mieszkaniowego złożonego głównie z kamienic położonego w środkowej części Łodzi, w dawnej dzielnicy Polesie. Chociaż uznawane jest za oddzielne osiedle, de facto jest integralną częścią łódzkiego śródmieścia. Kilkadziesiąt hektarów starej kamienicznej zabudowy sięgającej drugiej połowy XIX wieku rozciąga się na zachód od ulicy Piotrkowskiej. Wschodnia granica Starego Polesia to ulice Gdańska i Wólczańska, od północy ogranicza je Manufaktura i Stary Cmentarz, od południa - Trasa W-Z, od zachodu Aleja Włókniarzy. Pierwsze ulice na obszarach położonych na zachód od ulicy Piotrkowskiej wytyczono dopiero w 1859 roku. Była to m.in. zadrzewiona ulica Zielona, przy której powstał rynek. Z uwagi na rosnące tam wiązy nazwano go placem Wiązowym – dziś jest to plac im. Norberta Barlickiego. Od jego oryginalnej nazwy powstało umowne miano całej dzielnicy. W okolicy rynku przebiegły nowe, ważne ciągi komunikacyjne – ulica Długa (dziś Gdańska), Zielona i Pańska (dziś Żeromskiego). Obok powstały spokojniejsze ulice św. Benedykta (dziś 6. Sierpnia), Lipowa i Zawadzka (dziś Próchnika). Dzisiejsze Stare Polesie ma powierzchnię 200 hektarów. Żyje tu ok. 34 tysięcy ludzi. Tym, co decyduje o charakterze tego miejsca, jest jego autentyczność oraz coraz intensywniejsze zmiany. A także zabytki i liczne tajemnicze miejsca – np. ukryte w podwórkach kamienic stare fabryki, czy pracownie artystów przy ulicy św. Jerzego. Jak w całej Łodzi, także i tu często sąsiadują ze sobą miejsca pełne przepychu, np. fabrykanckie pałace, jak i zwykłe naprędce klecone czynszówki. Wciąż działają tu liczne zakłady rzemieślnicze w starym stylu, np. naprawa parasolek, wymiana pierza w kołdrach i poduszkach, szewc, magiel. To na terenie Starego Polesia znajduje się kilka z najważniejszych łódzkich zabytków i instytucji kultury. Przy ulicy Więckowskiego swoją główną siedzibę ma Muzeum Sztuki, najstarsza w Europie i druga na świecie placówka zajmująca się prezentowaniem sztuki nowoczesnej. Wyremontowany neorenesansowy gmach muzeum był kiedyś pałacem Maurycego Poznańskiego. Zaledwie 200 metrów dalej znajduje się Akademia Muzyczna, zlokalizowana w przepięknym pałacu Karola Poznańskiego. Przy ulicy Wólczańskiej położona jest perła łódzkiej secesji – willa Kindermanów, w której mieści się Miejska Galeria Sztuki.

Wśród innych cennych zabytków jest m.in. dawna cerkiew przy ulicy św. Jerzego, dziś pełniąca rolę kościoła rzymsko-katolickiego, słynna lecznica dla zwierząt z figurą konia na dachu, a także willa Rudolfa Kellera przy ulicy Gdańskiej 49/53, która jednak w ostatnich latach nie miała szczęścia. Pałac otoczony ogrodem w 2008 roku kupił amerykański aktor Max Ryan, który od tego czasu całkowicie zapomniał o tym niezwykłym budynku. Niszcząc willa padła ofiarą złomiarzy i przeżyła pożar. Na uwagę zasługuje też budynek przy dzisiejszej ulicy Gdańskiej 13, gdzie niegdyś mieściło się carskie więzienie. Wysoki ceglany mur osłaniał duże podwórkę z szubienicą. W 1900 roku dwa miesiące przesiedział tu sam Józef Piłsudski.

Akademia Muzyczna to nie jedyna uczelnia na Starym Polesiu. Przy placu Hallera znajduje się szpital, w którym kształcą się przyszli lekarze. Z drugiej strony miejscy urzędnicy wyliczyli, że na jednego mieszkańca przypada tu 0,5 mkw. zieleni – to 10 razy mniej niż dopuszczalne minimum według współczesnych standardów urbanistycznych. Po to, by ta sytuacja uległa zmianie, powstał projekt Zielone Polesie, w ramach którego odmieniona zostanie przestrzeń publiczna na kilkunastu ulicach. Pojawi się nica zieleni, ograniczony zostanie ruch samochodowy i poprawiona estetyka. Powstanie też kilkanaście parków kieszonkowych. Rozpisany na kilka lat projekt już ma ogromny wpływ na ożywienie inwestycyjne na Starym Polesiu. Należy jeszcze wspomnieć, że na przestrzeni zaledwie kilku ostatnich lat nastąpił tutaj prawdziwy boom budowlany. Wcześniej zapomniana dzielnica zwróciła uwagę deweloperów. Osiedla i budynki mieszkalne powstają m.in. przy ulicy Struga, 6. Sierpnia, Więckowskiego, Kopernika czy Żeligowskiego. W planach są duże apartamentowce przy ulicy Lipowej, Pogonowskiego i Legionów. Jednocześnie remontowane są kolejne kamienice, zarówno przez wspólnoty mieszkaniowe i prywatnych właścicieli, jak i przez miasto w ramach programu Mia100 Kamienic. W ten sposób odmładniały m.in. kamienice przy ulicy Gdańskiej, Więckowskiego, Zielonej oraz m.in. front kamienicy przy ul. Próchnika 40, w której mieści się wyceniany lokal mieszkalny.

Wycena dla Urzędu Skarbowego Łódź-Polesie- znak sprawy: 1012-SEE.7114.1350.2024.9

Wzdłuż ulic Starego Polesia biegną trasy linii autobusowych i tramwajowych Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego zapewniające połączenie nie tylko z ulicą Piotrkowską, Placem Wolności, Manufakturą ale pozostałymi rejonami miasta Łodzi.



Google maps

6.3.2 Sposób zagospodarowania otoczenia i sąsiedztwa.

Kamienica, w której położony jest wyceniany lokal mieszkalny nr 21 zlokalizowany jest bezpośrednio przy ul. Próchnika, na odcinku pomiędzy ul.Żeromskiego a ul.Gdańską. W bezpośrednim sąsiedztwie posadowione są podobne kamienice wybudowane w tym samym okresie i w tej samej technologii murowanej tradycyjnej, co kamienica, w której mieści się przedmiot wyceny, przy czym elewacja frontowa kamienicy przy Próchnika 40 została w ostatnim czasie odrestaurowana. Niestety cała elewacja od strony podwórka łącznie z oficynami pozostała stara i bardzo zniszczona. W parterach frontów wielu kamienic znajdują się lokale usługowo-handlowe.

OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO



6.3.3 Stan techniczno-użytkowy budynku.



Budynek, w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny oznaczony nr 21 stanowiący przedmiot opinii, to czterokondygnacyjna kamienica o powierzchni zabudowy 705 m² wybudowana w drugiej połowie XIX wieku w technologii tradycyjnej (cegła). Elewacja frontowa tej kamienicy została wyremontowana w całości, natomiast elewacje dwóch oficyn i elewacja części

KUCHNIA:

Stolarka okienna: okno PCV w dobrym stanie.

Stolarka drzwiowa: brak

Podłogi: terrakota

Wykończenie ścian i sufitów:

Ściany wyłożone płytami k-g pomalowane, fragmenty ścian pomiędzy szafkami wyłożony glazurą, sufity podwieszane kartonowo-gipsowe.

Wypozażenie:

Zlewozmywak metalowy, armatura standardowa, kuchnia gazowa z piekarnikiem.

Inne: na suficie widoczne zacieki – efekt zalania przez sąsiada z góry, widoczne również wgniecenie w ścianie przy lodówce oraz wycięcia fragmentów karton-gipsu na suficie i przy zlewozmywaku na ścianie, których wykonanie było niezbędne celem podłączenia wody ciepłej miejskiej podczas remontu sprzed około 4 laty - do chwili obecnej ubytki te nie zostały uzupełnione i naprawione.

POKÓJ DZIENNY:

Stolarka okienna: dwa okna stare drewniane skrzynkowe z daty zasiedlenia budynku w złym stanie – nieszczelne, miejscami spróchniałe .

Stolarka drzwiowa: płycinowa typowa,

Podłogi: panele podłogowe

Wykończenie ścian i sufitów:

Ściany wyłożone płytami k-g pomalowane farbą , sufit podwieszany kartonowo-gipsowy z ozdobną półką wokół z oświetleniem .

Inne: Pokój czysty, zadbane.

POKÓJ MAŁY:

Stolarka okienna: okno PCV w dobrym stanie, brak obróbek przyściennych po wymianie okna.

Stolarka drzwiowa: płycinowa typowa z niewielkim wgnieceniem (uszkodzeniem),

Podłogi: panele podłogowe

Wykończenie ścian i sufitów:

Na trzech ścianach gładź gipsowa pomalowana farbą, jedna ściana wykończona płytami k-g, sufit podwieszany z ozdobnym panelem wykonanym z płyt k-g z oświetleniem.

Inne: Pokój czysty, zadbane.

ŁAZIENKA:

Stolarka okienna: brak.

Stolarka drzwiowa: drzwi płycinowe łazienkowe, standardowe w dobrym stanie,

Podłogi: płytki glazurowane

Wykończenie ścian i sufitów:

Ściany wyłożone glazurą, na części ściany lustro oraz półki wyłożone glazurą, sufity podwieszane kartonowo-gipsowe pomalowane farbą.

Wypozażenie:

Brodzik wyprofilowany i wyłożony glazurą, wejście pod prysznic z drzwiami harmonijkowymi.

Inne: armatura i umywalka standardowe wykazujące znaczne zużycie.

WC:

Stolarka okienna: brak.

Stolarka drzwiowa: drzwi płycinowe, standardowe w dobrym stanie,

Podłogi: płytki glazurowane

Wykończenie ścian i sufitów:

Ściany wyłożone glazurą, sufity podwieszane kartonowo-gipsowe pomalowane farbą.

Wypozażenie:

Kompakt.

Inne: kompakt w dobrym stanie, widoczne ubytki w suficie- konsekwencja przeprowadzonego remontu związanego z podłączeniem wody ciepłej miejskiej, do chwili oględzin nie naprawiony.

PRZEDPOKÓJ:

Stolarka okienna: brak.

Stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe do lokalu antywłamaniowe w dobrym stanie , wymienione ok. 10 lat wcześniej,

Podłogi: płytki glazurowane (terrakota).

Wykończenie ścian i sufitów:

Ściany wytapetowane, sufit podwieszany kartonowo-gipsowe pomalowany. Zabudowa w postaci szaf wnękowych i pawlaczy.

Inne: przedpokój czysty zadbane.

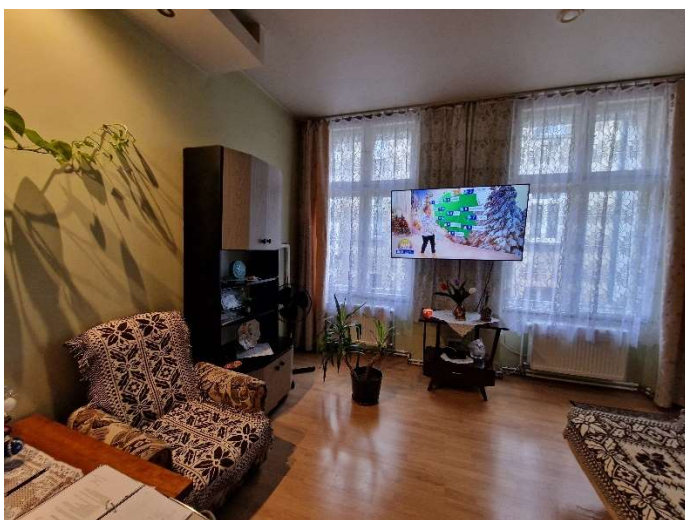
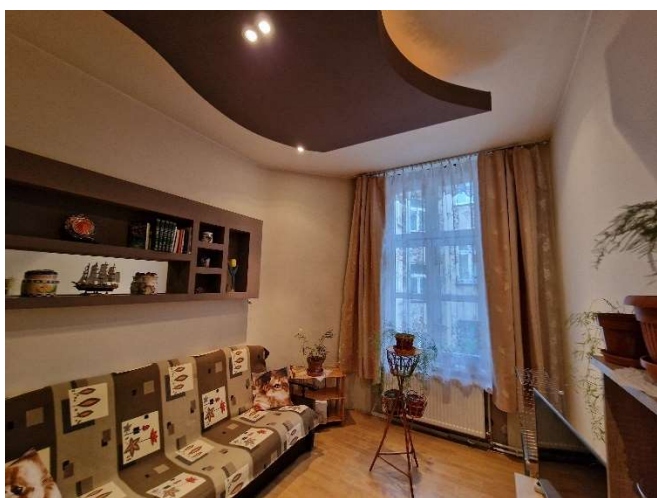
Instalacje : instalacja elektryczna , instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja gazowa, centralne ogrzewanie miejskie, woda ciepła miejska, instalacja dzwonekowa, instalacja domofonu.

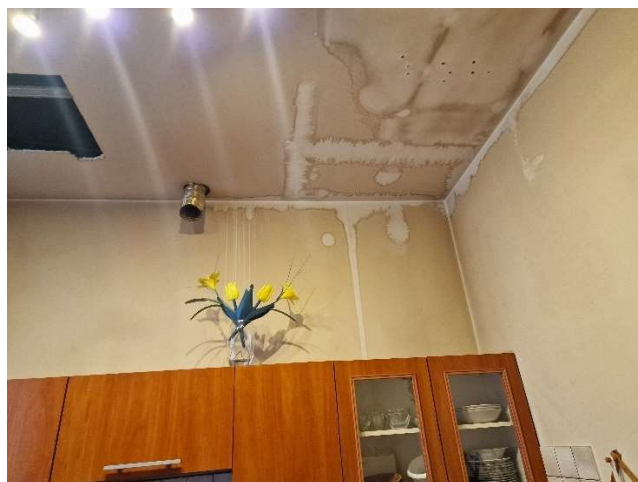
Na podstawie przeprowadzonych oględzin oraz informacji uzyskanych od osób uczestniczących w oględzinach stan techniczny i standard wykończenia lokalu określono w przyjętej skali ocen jako dobry.

Dokumentacja fotograficzna z dnia oględzin tj. z 18 grudnia 2024 r. poniżej.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA Z DNIA OGLĘDZIN







7 OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

7.1 Metoda wyceny.

Stosownie do treści ust. 1 art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonano uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, oszacowano **wartość rynkową prawa własności do lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lokalową.**

Wartość rynkową nieruchomości zgodnie z brzmieniem art. 151 uogn stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają:

- stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- działają z rozeznanie i postępują rozważnie,
- nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu:

- podejścia porównawczego,
- podejścia dochodowego,
- podejścia mieszanego.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny oraz charakterem nieruchomości wycenianej przyjęto do wyceny aktualny sposób jej użytkowania tj. jako lokal mieszkalny.

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjmuje się jako średnią arytmetyczną lub średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej wygląda następująco:

1. Ustalenie rynku lokalnego poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen.
2. Przeprowadzenie analizy rynku.
3. Określenie liczby cech i wagi cech rynkowych dla badanego rodzaju rynku.
4. Dokonanie opisu cech rynkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
5. Dokonanie opisu cech rynkowych o cenie transakcyjnej minimalnej C_{min} oraz cenie maksymalnej C_{max} .
6. Określenie średniej ceny transakcyjnej
7. Określenie zakresu współczynników korygujących u_i .

$$U_{min} = \frac{C_{min}}{C_{sr.}} \leq \sum_{i=1}^k u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr.}} = U_{max}$$

8. Określenie współczynników korygujących na podstawie wag poszczególnych cech z uwzględnieniem położenia ceny średniej pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z wzoru:

$$Wr = C_{sr} \times \sum_{i=1}^k u_i \times P_n$$

gdzie:

u i – współczynniki korygujące odpowiadające i-tej rynkowej cenie nieruchomości,
k - liczba cech rynkowych.

Ostatecznie do oszacowania wartości jednostkowej 1m² PUM zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej zostanie oszacowana według jej stanu aktualnego i cen aktualnych.

7.2 WYBÓR JEDNOSTKI PORÓWNAWCZEJ.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

8 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzebę wyceny określono:

- Rynek wtórny lokali mieszkalnych będących przedmiotem odrębnej własności.
- Okres badania cen : od stycznia 2024 roku,
- Badaniem objęto dzielnicę Polesie, zwłaszcza obrót wtórny lokalami w obrębie miasta Łodzi właściwym dla miejsca położenia lokalu wycenianego tj. P – 09 i sąsiedniego S-1,

Miasto Łódź jest obecnie trzecim co do wielkości miastem w kraju, a także stolicą województwa o wielofunkcyjnej, bogatej strukturze gospodarczej, rozbudowanej infrastrukturze komunikacyjnej oraz dużych zasobach średnio i wysoko wykwalifikowanej kadry pracowniczej. Łódź i całe województwo łódzkie ma doskonałe położenie geograficzne w centrum kraju, na skrzyżowaniu głównych autostrad i magistral kolejowych. Łódź jako centrum naukowo-akademickie staje się prężnym ośrodkiem rozwoju nauki i postępu technicznego oraz kuźnią nowych wysoko wykształconych kadr kierowniczych i inżynierskich. Podstawowymi priorytetami związanymi z rozwojem miasta Łodzi jest wprowadzenie szybkiej komunikacji zbiorowej z Łodzi do Warszawy, wykorzystanie i dobre skomunikowanie miasta ze skrzyżowaniem autostrad A-1 i A-2 pod Strykowem, stworzenie lepszych warunków życia i pracy dla mieszkańców. Centralne położenie Łodzi, rozwijająca się infrastruktura drogowa , połączenia kolejowe i lotnicze oraz dostępność terenów inwestycyjnych sprawiają, iż Łódź staje się coraz bardziej atrakcyjnym miejscem do lokowania inwestycji logistycznych – centra logistyczne, magazynowe, dystrybucyjne jak również wielu innych z udziałem kapitału zachodniego.

RELACJE MIĘDZY POPYTEM A PODAŻĄ:

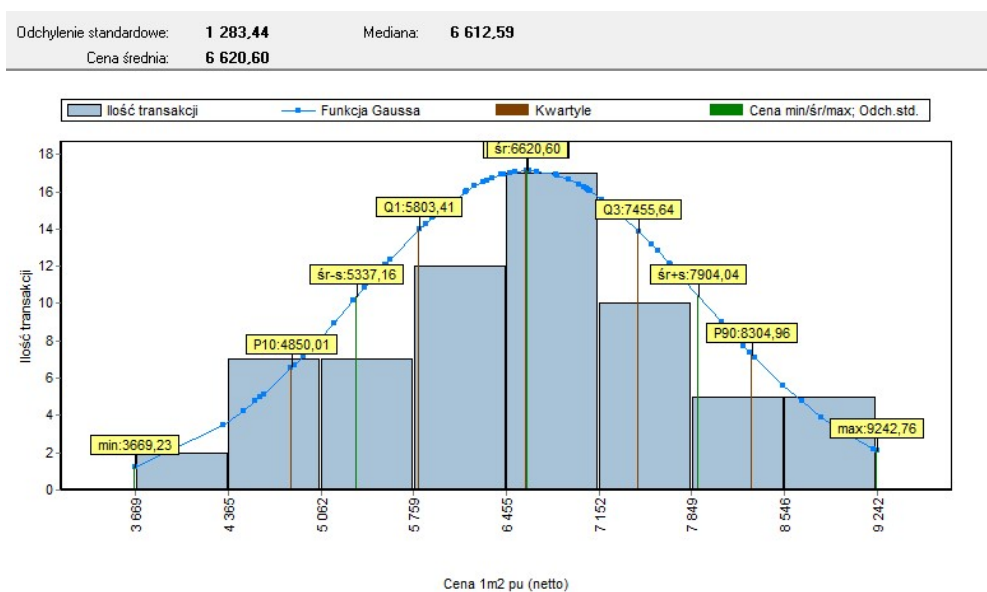
Od 2018 roku obserwujemy znaczący wzrost dynamiki cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych w całej Polsce, który utrzymywał się również przez cały 2019 rok i I kwartał 2020 roku. Sytuacja w kraju od marca 2020 roku tj. po ogłoszeniu stanu epidemiologicznego spowodowanego COVID -19 uległa pewnym zawirowaniom, co również przełożyło się na stan rynku nieruchomości. Na rynek do sprzedaży trafia w tym okresie więcej mieszkań, które dotychczas przynosiły zyski z najmu krótkoterminowego, a który w dobie COVID -19 nie przynoszą dochodów. Wszystko to oraz coraz większe wymagania stawiane przed kredytobiorcami przez Banki musiało wpłynąć na zmniejszenie dotychczasowej dynamiki sprzedaży nieruchomości i spłaszczenie krzywej wzrostu cen jednostkowych nieruchomości. Druga połowa 2020 roku oraz cały 2021 i 2022 roku to ponowny znaczący wzrost dynamiki sprzedaży mieszkań i kolejne wzrosty ich cen, przy czym na wtórnym rynku obserwuje się w 2022 roku nieznaczne spowolnienie wzrostu dynamiki cen mieszkań w stosunku do okresów wcześniejszych. W ofertach sprzedaży w 2022 roku zaczyna pojawiać się coraz więcej ofert mieszkań po generalnym remoncie i ceny tych ofert są zdecydowanie wyższe niż lokali do remontu lub odświeżenia. Z raportów Narodowego Banku Polskiego dotyczący aktywności polskiego rynku nieruchomości w dobie pandemii wynika , że po zmniejszonej aktywności na rynku nieruchomości w II kwartale 2020 roku spowodowanej pandemią nastąpiło znaczne ożywienie i wzrosty cenowe już w III kwartale 2020 r., który to trend wzrostowy obserwuje się również w 2021 roku i 2022 roku zwłaszcza na niewielkie mieszkania dwupokojowe. W grupie mieszkań o dużych powierzchniach użytkowych dynamika cen transakcyjnych jest znacznie mniejsza, a i liczba zawieranych transakcji jest tu zdecydowanie mniejsza. Ostatecznie należy stwierdzić, że kryzys związany z pandemią oraz wybuch wojny na Ukrainie nie spowodował obniżek cen na rynku nieruchomości, jak wcześniej się spodziewano. Tendencja wzrostowa się zachowała,

natomiast dynamika sprzedaży wyraźnie spowolniła w porównaniu do tempa poprzednich lat. Póki co nie widać jeszcze obniżek cen, ale w ostatnich miesiącach obserwuje się wyraźne spowolnienie wzrostu cen. Od IV kwartału 2022 roku oraz w dwóch pierwszych kwartałach 2023 roku na terenie miasta Łodzi mamy do czynienia z wyraźnym spadkiem liczby zawieranych transakcji kupna-sprzedaży i to zarówno na rynku pierwotnym i wtórnym oraz wyhamowanie wzrostu cen transakcyjnych, co wynika z nadal utrzymujących się wysokich stóp procentowych i wysokiej inflacji. Okazuje się jednak, że wprowadzenie od lipca 2023 roku nowego programu mieszkaniowego oprocentowanego 2% wyraźnie rozbudziło rynek nieruchomości mieszkaniowych, a tym samym obserwuje się od tego czasu tendencje do kolejnych wzrostów cen ofertowych nieruchomości mieszkaniowych i to zarówno na rynku pierwotnym i wtórnym. Analitycy rynku nieruchomości są zdania, że w kilkuletniej perspektywie ceny nieruchomości mieszkaniowych powinny nadal rosnąć. Nie przewidują oni tendencji spadkowej. Uzasadniają to m.in. utrzymywaniem się wysokiej inflacji oraz wynikającym z niej wzrostem kosztów materiałów budowlanych, wykonawstwa oraz finansowania inwestycji. Po wyczerpaniu limitów na finansowanie programu „Bezpieczny kredyt 2%” w 2024 roku jesteśmy świadkami powolnej stabilizacji szalejącego na przełomie roku 2023/2024 wzrostu cen mieszkań. Brak nowych programów mieszkaniowych, nadal utrzymujący się wysoki poziom stóp procentowych spowodował znacznie mniejsze zainteresowanie po stronie popytowej, przy dużej podaży na rynku mieszkaniowym. Koniec roku 2024 w wielu miastach wojewódzkich to istotne zahamowanie wzrostu cen mieszkań, a w niektórych miastach niewielka ich korekta w dół, nie dotyczy to jednak miasta Łodzi, gdzie nadal utrzymuje się niewielki wzrost cen mieszkań a zwłaszcza tych dwupokojowych. Na rynku pierwotnym deweloperzy zaczynają proponować dość duże rabaty, albo ceny miejsc parkingowych jako bonusy do mieszkania.

Obecne prognozy dla rynku nieruchomości w Polsce najczęściej nie przewidują istotnego spadku cen mieszkań. Mogą one jednak obniżyć się nieznacznie w przypadku lokali, na których zakup istnieje najmniejszy popyt. Są to głównie mieszkania o stosunkowo dużym metrażu – 65-95 m² i właśnie w tej grupie mieszkań obserwujemy duże zainteresowanie negocjacją cen.

ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO NA TERENIE OBRĘBÓW P-9 i S-1 WEDŁUG CEN AKTUALNYCH

Dane rynkowe o lokalnym rynku mieszkaniowym do przedmiotowej wyceny pozyskano z Łódzkiego Ośrodka Geodezji. Od stycznia 2024 roku do dnia sporządzenia opinii na terenie dzielnicy Polesie, zwłaszcza w obrębie P – 09 i S-01 przeanalizowano 65 transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych będących przedmiotem odrębnej własności na rynku wtórnym położonych podobnie jak przedmiot wyceny w kamienicach śródmiejskich. Poniżej wykres rozkładu normalnego tych cen:



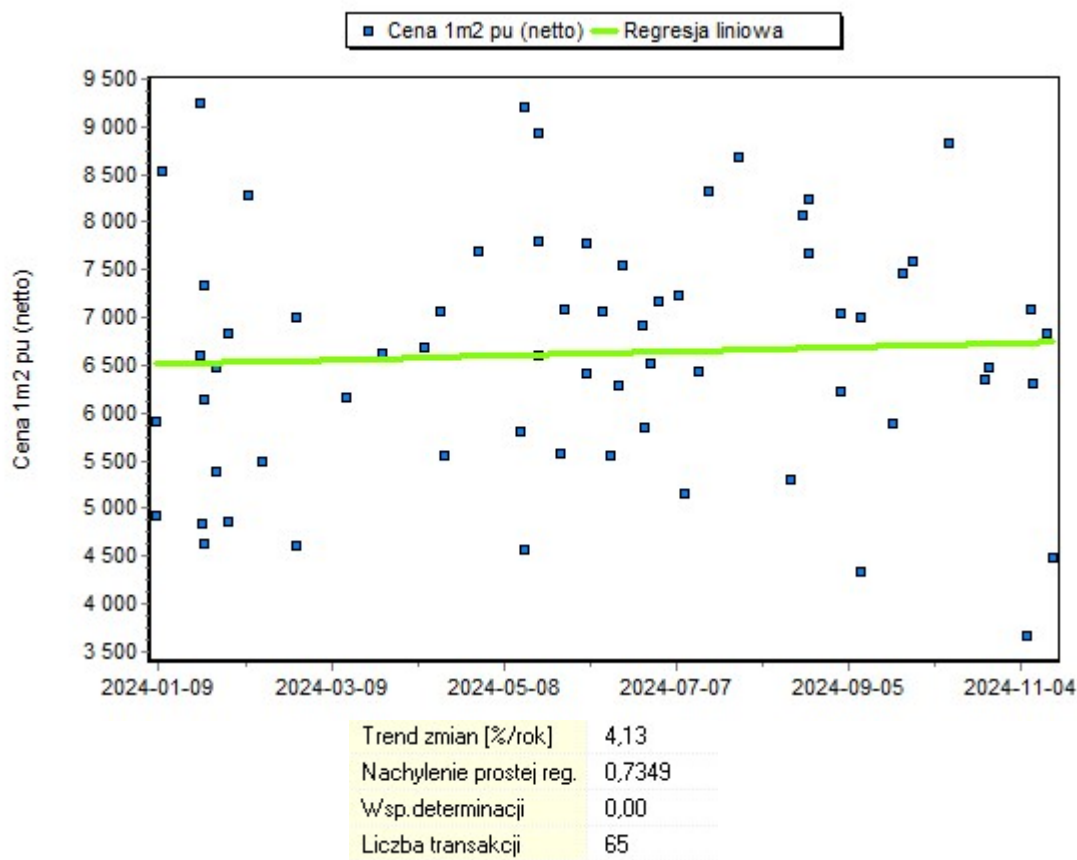
Jak widać na powyższym wykresie zakres cen jednostkowych tych lokali jest bardzo zróżnicowany, ale najwięcej transakcji zawarto przy cenach jednostkowych od 5 759 zł./m² do 7849 zł./m². Cena średnia lokalu mieszkalnego na badanym rynku to obecnie około 6 620,60 zł./m², a mediana 6612,59 zł./m².

Dalszą analizę przeprowadzona w stosunku do lokali dwupokojowych położonych w obrębie P-9 i S-1, czyli lokalizacjach jak najbliższych położenia przedmiotu wyceny oraz zlokalizowanych w kamienicach wybudowanych w tym samym okresie i w tej samej technologii, o tej samej lokalizacji ogólnej i szczegółowej.

Nie zaobserwowano, aby wielkość udziału w częściach wspólnych wpływały na cenę lokalu mieszkalnego, dlatego też tego elementu nie uwzględniono w dalszej wycenie.

Biorąc pod uwagę tytuł własności do wyceny wybrano jedynie lokale mieszkalne dwupokojowe będące przedmiotem odrębnej własności.

TREND CZASOWY



Ceny transakcyjne od stycznia 2024 roku w grupie badanych lokali mieszkalnych wykazują nieznacznie trend wznoszący (nachylenie linii trendu wynosi $=0,7349$) wynoszący około 4,13 % rocznie. Biorąc pod uwagę powyższą analizę zdecydowano do dalszej wyceny przyjąć trend czasowy równy 4% rocznie.

Ostatecznie do wyceny wybrano kilkanaście transakcji najbardziej podobnych lokali mieszkalnych, które zostały zamieszczone w tabeli nr 1.

Kryteria wyboru lokali mieszkalnych do porównania:

Podstawą prawidłowej wyceny nieruchomości jest dobór transakcji porównawczych o jak największym podobieństwie do nieruchomości wycenianej. W przypadku dobrze rozwiniętego rynku jest to znacznie łatwiejsze niż, gdy dany rynek nieruchomości jest słabo rozwinięty.

W związku z powyższym wyboru nieruchomości do porównania dokonano według następujących kryteriów:

- Kryterium lokalizacyjne- położenie na terenie obrębów: P=9 i S-1.

- Kryterium rodzaju praw do lokalu mieszkalnego: lokale będące przedmiotem odrębnej własności,
- Kryterium liczby pokoi – lokale mieszkalne dwupokojowe .

W ten sposób wiele cech rynkowych wpływających na wartość lokalu mieszkalnego takich jak lokalizacja ogólna, rodzaj praw do lokalu, liczba pokoi, funkcjonalność, przeznaczenie lokalu zostały wyeliminowane już na etapie doboru transakcji porównawczych.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że istnieje wiele czynników kształtujących cenę transakcyjną, których nie sposób wykryć i uwzględnić w wycenie, jak choćby czynnik ludzki (umiejętność negocjacji, działania spekulacyjne i amatorskie, transakcje pozorne pomiędzy spółkami itp.), zatem rzeczoznawca dokonuje wyboru nieruchomości, poprzez odrzucenie transakcji, które budzą wątpliwość co do ich rynkowego charakteru, a w szczególności, których ceny jednostkowe znacznie odbiegają od typowych. Zakres zmienności cen transakcyjnych w niniejszej wycenie przyjęto po odrzuceniu cen nierynkowych oraz odrzuceniu cen maksymalnych i minimalnych W przyjętym do analizy okresie na badanym rynku spośród wszystkich transakcji po wstępnej analizie wybrano transakcje najbardziej podobne do lokalu wycenianego. Ceny transakcyjne 1m² PUM ostatecznie wybranych do porównania lokali mieszkalnych będących przedmiotem odrębnej własności, które znalazły się w obrocie rynkowym w badanym okresie po aktualizacji z tytułu trendu czasowego zawierały się w przedziale **od 4 591 zł./m² do 7 246 zł./m², przy cenie średniej równej 5769 zł./m².**

Do oszacowania wartości rynkowej lokalu mieszkalnego zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej.

TABELA NR 1- Opis transakcji porównawczych przyjętych do wyceny

Lp.	Data transakcji	Miasto-Dzielnica	Ulica	Rodzaj nieruchomości	L.pokoi	Powierzchnia użytkowa [m2]	Położenie na piętrze	Standard i stan techniczny lokalu	Udział w częściach wspólnych	Cena trans. [zł.]	Cena 1 m2 gruntu [zł./m2]	I. miesięcy	Trend wzrostu	Zaktualiz. cena 1m2 (netto) [zł]	
1	styczeń 24	Łódź - Śródmieście	Próchnika	nieruchomość lokalowa	2	43,12	1 piętro	bardzo dobry	0,0200	285000,00	6609,46	13,00	1,0433	6896,00	
2	styczeń 24	Łódź - Śródmieście	Próchnika	nieruchomość lokalowa	2	47,50	parter	do remontu	0,0343	220000,00	4631,58	13,00	1,0433	4832,00	
3	luty 24	Łódź - Śródmieście	Próchnika	nieruchomość lokalowa	2	47,29	parter	do remontu	0,0342	230000,00	4863,61	12,00	1,0400	5058,00	
4	luty 24	Łódź - Śródmieście	Próchnika	nieruchomość lokalowa	2	47,61	parter	do remontu	0,0336	214000,00	4494,85	12,00	1,0400	4675,00	
5	luty 24	Łódź - Polesie	Zielona	nieruchomość lokalowa	2	55,26	3 piętro	do remontu	0,0450	260000,00	4705,03	12,00	1,0400	4893,00	
6	luty 24	Łódź - Polesie	Próchnika	nieruchomość lokalowa	2	63,77	1 piętro	do remontu	0,0480	281500,00	4414,30	12,00	1,0400	4591,00	Cmin
7	marzec 24	Łódź - Polesie	1 Maja	nieruchomość lokalowa	2	54,29	2 piętro	bardzo dobry	0,0180	360000,00	6631,06	11,00	1,0367	6874,00	
8	maj 24	Łódź - Polesie	Gdańska	nieruchomość lokalowa	2	55,14	3 piętro	dobry	0,0250	320000,00	5803,41	9,00	1,0300	5978,00	
9	maj 24	Łódź - Polesie	Zielona	nieruchomość lokalowa	2	56,00	parter	bardzo dobry	0,0560	312500,00	5580,36	9,00	1,0300	5748,00	
10	czerwiec 24	Łódź - Polesie	Gdańska	nieruchomość lokalowa	2	45,34	3 piętro	bardzo dobry	0,0250	320000,00	7057,79	8,00	1,0267	7246,00	Cmax
11	czerwiec 24	Łódź - Polesie	Żeromskiego	nieruchomość lokalowa	2	53,85	4 piętro	dobry	0,0250	299000,00	5552,46	8,00	1,0267	5701,00	
12	czerwiec 24	Łódź - Polesie	Żeromskiego	nieruchomość lokalowa	2	57,25	parter	dobry	0,027	360000,00	6288,21	8,00	1,0267	6456,00	
13	sierpień 24	Łódź - Polesie	1 Maja	nieruchomość lokalowa	2	50,10	1 piętro	dobry	0,0177	297000,00	5928,14	6,00	1,0200	6047,00	
											Cśr=	5768,85			
											Cmin=	4591,00			
											Cmax=	7246,00			
											ΔC=	2655,00			

9 CECZY RYNKOWE

Cechy rynkowe stanowią kryteria, w oparciu o które porównuje się nieruchomości wyceniane z nieruchomościami przyjętymi do porównania. Podstawę wyboru cech rynkowych i liczby ich stopni stanowi analiza rynku lokalnego. Wagi cech są procentowym udziałem w przedziale ΔC , który stanowi różnicę pomiędzy ceną maksymalną i minimalną w zbiorze transakcji przyjętych do porównania. Zgodnie z istotą metodyki wyceny, w zbiorze danych porównawczych muszą znaleźć się transakcje, dla których istnieją oceny skrajne wszystkich cech, ale nie muszą one wystąpić jednocześnie w jednej transakcji. Ponadto, zakres ocen dla poszczególnych cech nie w każdym przypadku stanowi pełne spektrum ocen ogółu nieruchomości, a jedynie zakres dla wybranego zbioru nieruchomości przyjętych do wyceny. Oznacza to, że ocena danej cechy odnosi się do najwyższego i najniższego poziomu w danej próbie reprezentatywnej.

Według PKZW, Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI1)- Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, w przypadku gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określenia wag cech rynkowych.

Zastosowany w niniejszej opinii sposób określenia wag cech rynkowych będący analizą danych rynkowych o nieruchomościach podobnych dokonano przy zastosowaniu współczynnika korelacji rang Spearmana z wykorzystaniem metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus” (pozostałe równe lub pozostałe takie same), opracowanej przez R. Gaca i E.Sawiłow opublikowanych w Kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy Nr 82/2084 i nr 83/2084. Jest to metoda stosowana przez autorów i wielu innych rzeczoznawców do określenia wag cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości, przy niezbyt dużej liczbie danych rynkowych.

Współczynnik korelacji rang Spearmana (RHO Spearmana) wykorzystywany jest bowiem do opisu siły korelacji dwóch cech, w przypadku gdy:

- cechy mają charakter jakościowy, pozwalający na uporządkowanie ze względu na siłę tej cechy,
- cechy mają charakter ilościowy, ale ich liczebność jest niewielka.

Zatem w odróżnieniu od typowych metod statystycznych określania wag np. metody regresji wielorakiej, dających prawidłowe wyniki przy dużej liczebności próby, metoda powyższa pozwala na określenie wag cech rynkowych przy znacznie mniejszej liczbie danych rynkowych.

W niniejszej opinii określenia wag cech rynkowych dokonano według zależności:

$$W_j = \frac{|rs+8j|}{\sum |rs+8j|}$$

gdzie :

W_j - waga poszczególnych cech rynkowych,

$rs+8j$ -współczynnik korelacji rang Spearmana dla poszczególnych cech rynkowych

$\sum |rs+8j|$ - suma współczynników korelacji rang Spearmana wszystkich cech rynkowych

Współczynnik korelacji rang Spearmana dla poszczególnych cech rynkowych określono wg wzoru:

$$r_s = 1 - \frac{6 \sum_{i=1}^n d_i^2}{n(n^2 - 1)},$$

gdzie:

rs- współczynnik korelacji rang Spearmana,

di – różnica pomiędzy rangami zmiennych X i Y dla i-tej obserwacji

n – liczba obserwacji

Zastosowany sposób określania wag cech rynkowych oparty jest na analizie lokalnego rynku lokali mieszkalnych podobnych do wycenianego z wykorzystaniem współczynnika korelacji rang Spearmana, pozwalających na określenie siły wpływu cech rynkowych przy niewielkiej liczbie transakcji

Punktem wyjścia w tej metodzie jest wybór a priori cech rynkowych, które zdaniem większości uczestników rynku oraz samej biegłej mają największy wpływ na wartość, a następnie na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości podobnych wybranych do wyceny określenie z wykorzystaniem współczynnika korelacji rang Spearmana ich siły wpływu na wartość. Cechy rynkowe, dla których wartość bezwzględna współczynnika korelacji rang Spearmana znajdują się poniżej jego wartości krytycznej należy odrzucić jako nieistotne. Nie oznacza to, że cecha taka nie ma żadnego wpływu na wartość, oczywiście ma, ale w tym konkretnym przypadku dla przyjętych do wyceny wpływ ten jest na tyle mały, że należy ją pominąć jako nieistotną z punktu widzenia konkretnej wyceny.

9.1 OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH WPŁYWAJĄCYCH NA WARTOŚĆ PRZYJĘTYCH DO WYCENY LOKALI PORÓWNAWCZYCH (DLA CEN AKTUALNYCH).

Dokonując analizy rynku lokali mieszkalnych znajdujących się w tabeli nr 1 ustalono cechy różnicujące je między sobą, które mogą mieć wpływ na wartość jednostkową lokalu mieszkalnego, poniżej te cechy, ich zakres i opis:

TABELA NR 2- Cechy rynkowe mające wpływ na wartość rynkową

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis cech		Charakterystyka
1	Lokalizacja szczegółowa	Bardzo dobra	Lokalizacja bliska przedmiotu wyceny .	2	Cmax
		Dobra	Lokalizacja dalsza przedmiotu wyceny	1	Cmin
2	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Kamienica po renowacji elewacji frontowej w ostatnim czasie	3	Cmax
		Dobry	Kamienica w dość dobrym stanie technicznym, zadbane	2	
		Dostateczny	Kamienica zaniedbana, ze źle prowadzona gospodarka remontową	1	Cmin
3	Stan techniczny lokalu	Bardzo dobry	Lokal mieszkalny z systematycznie prowadzoną gospodarką remontową i w dobrym standardzie wykończenia	3	Cmax
		Dobry	Lokal mieszkalny dość dobrze utrzymany, ale wymagający drobnych remontów	2	
		Dostateczny	Lokal mieszkalny zaniedbany, dawno nie remontowany, do kapitalnego remontu	1	Cmin
4	Położenie na piętrze	Bardzo dobre	Pierwsze piętro i drugie piętro	3	Cmax
		Dobre	Trzecie piętro	2	
		Dostateczne	Parter i czwarte piętro	1	Cmin
5	Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania	Mała	powierzchnia mniejsza niż 50m2	3	Cmax
		Średnia	Powierzchnia pośrednia	2	
		Duża	powierzchnia większa od 60 m2	1	Cmin

W kontekście założonych cech rynkowych i przyjętej ich skali opisano lokale podobne zamieszczone w tabeli nr 1 opinii - wynik opisu lokali podobnych w aspekcie cech rynkowych zawiera również poniżej tabela nr 3.

TABELA NR 3 – Tabela opisów lokali podobnych w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Data transakcji	Ulica	Zaktualiz. cena 1m2 (netto) [zł]		Lokalizacja szczegółowa	Stan techniczny budynku	Stan techniczny lokalu	Położenie na piętrze	Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania					
1	styczeń 24	Próchnika	6896,00		bardzo dobra	2	dobry	2	bardzo dobry	3	bardzo dobre	3	mała	3
2	styczeń 24	Próchnika	4832,00		bardzo dobra	2	dobry	2	dostateczny	1	dostateczne	1	mała	3
3	luty 24	Próchnika	5058,00		bardzo dobra	2	dobry	2	dostateczny	1	dostateczne	1	mała	3
4	luty 24	Próchnika	4675,00		bardzo dobra	2	dobry	2	dostateczny	1	dostateczne	1	mała	3
5	luty 24	Zielona	4893,00		dobra	1	dobry	2	dobry	2	dobre	2	średnia	2
6	luty 24	Próchnika	4591,00	Cmin	bardzo dobra	2	dostateczny	1	dostateczny	1	bardzo dobre	3	duża	1
7	marzec 24	1 Maja	6874,00		dobra	1	dostateczny	1	bardzo dobry	3	bardzo dobre	3	średnia	2
8	maj 24	Gdańska	5978,00		bardzo dobra	2	b.dobry	3	dobry	2	dobre	2	średnia	2
9	maj 24	Zielona	5748,00		dobra	1	b.dobry	3	dobry	2	dostateczne	1	średnia	2
10	czerwiec 24	Gdańska	7246,00	Cmax	bardzo dobra	2	b.dobry	3	bardzo dobry	3	dobre	2	mała	3
11	czerwiec 24	Żeromskiego	5701,00		dobra	1	b.dobry	3	dobry	2	dostateczne	1	średnia	2
12	czerwiec 24	Żeromskiego	6456,00		bardzo dobra	2	dostateczny	1	bardzo dobry	3	dostateczne	1	średnia	2
13	sierpień 24	1 Maja	6047,00		bardzo dobra	2	b.dobry	3	dobry	2	bardzo dobre	3	średnia	2

Założono poziom istotności wagi dla alfa =0,20

W tabeli nr 4 poniżej określono wielkość współczynnika rang Spearmana dla poszczególnych cech rynkowych, a następnie określono procentowy oraz wartościowy udział każdej z cech w ΔC . W opiniowanym przypadku wielkość krytyczna współczynnika rho odczytana z tablic wynosi 0,2675 (rho krytyczne dla $n=13$ i $\alpha=0,20$ (test dwustronny)) (tabela kolumna 3).

TABELA NR 4 – Określenie wag cech rynkowych (procentowy i kwotowy)

Cecha	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla alfa = 0,2	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika, powyżej prog. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zagręgni
1	2	3	4	5	6
Lokalizacja szczegółowa	0,10714	0,2675	0,0000	0,00%	0,00%
Stan techniczny budynku	0,36813		0,3681	16,72%	17,00%
Stan techniczny lokalu	0,94505		0,9451	42,92%	43,00%
Położenie na piętrze	0,61951		0,6195	28,13%	28,00%
Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania	0,26923		0,2692	12,23%	12,00%
				100,00%	100,00%

Jak wynika z przeprowadzonej analizy w wybranym zbiorze nieruchomości podobnych wartość bezwzględna współczynnika rang Spearmana dla cechy „lokalizacja szczegółowa” znajduje się znacznie poniżej wartości krytycznej zatem jej wpływ na wartość jest na tyle mały (poniżej 5%), że należy tę cechę pominąć w dalszej wycenie. Jest to o tyle słuszne i uzasadnione, bowiem nieruchomości podobne znajdujące się w tabeli nr 1 położone są w bardzo bliskim sąsiedztwie przedmiotu wyceny. Ostatecznie do dalszej wyceny przyjęto cztery cechy rynkowe: stan techniczny budynku, stan techniczny lokalu, położenie na piętrze, wielkość powierzchni użytkowej mieszkania.

Ponieważ w zbiorze nieruchomości podobnych, nieruchomość o cenie najniższej nie posiada wszystkich cech rynkowych najgorszych i nieruchomość o cenie najwyższej nie posiada wszystkich cech najlepszych zdecydowano zastosować estymację przedziału cenowego.

Wielkość estymowanych cen minimalnej i maksymalnej przy założeniu, że odpowiadające im nieruchomości posiadają odpowiednio wszystkie stany cech na poziomach minimalnym i maksymalnym obliczono na podstawie danych modelu wyceny przy wykorzystaniu wzoru:

$$C_{m-t} = C_{m-e} - \Delta C_e * \left(1 - \left(\sum k_{mi} * w_i / \sum k_{ei} * w_i\right)\right)$$

Gdzie:

C_{m-t} - teoretyczna cena maksymalna lub minimalna,

C_{m-e} - empiryczna cena maksymalna lub minimalna,

ΔC_e - empiryczny rozstęp cenowy,

k_{mi} - odpowiednio maksymalne lub minimalne stany cech nieruchomości,

k_{ei} - odpowiednio empiryczne stany cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub minimalnej,

w_i - waga cechy,

TABELA NR 5- ESTYMACJA PRZEDZIAŁU CENOWEGO

Dane empirycznego przedziału									
Cmin	4591,00								
Cmax	7246,00								
delta C	2655,00								
Cechy	Empiryczne stany cech					Hipotetyczne stany cech			
	Cmin	Cmax	wagi (Ki)	Cmin*Ki	Cmax*Ki	Cmin	Cmax	Cmin*Ki	Cmax*Ki
Lokalizacja szczegółowa	2	2	0,00%	0,000	0,000	1	2	0,000	0,000
Stan techniczny budynku	1	3	17,00%	0,170	0,510	1	3	0,170	0,510
Stan techniczny lokalu	1	3	43,00%	0,430	1,290	1	3	0,430	1,290
Położenie na piętrze	3	2	28,00%	0,840	0,560	1	3	0,280	0,840
Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania	1	3	12,00%	0,120	0,360	1	3	0,120	0,360
SUMA			100,00%	1,560	2,720			1,000	3,000
Dane hipotetycznego przedziału									
C*min	3637,92								
C*max	7519,31								
delta C*	3881,39								

estymowany		bez estymacji	
C*min	3637,92	Cmin	4591
C*max	7519,31	Cmax	7246
Δ*C	3881,39	ΔC	2655
Cśr=	5768,85	Cśr=	5768,85

	Dane empiryczne	Dane z modelu teoretycznego
$C_{max}/C_{śr} =$	1,2561	1,3033
$C_{min}/C_{śr} =$	0,7958	0,6306
$\Delta C =$	2 655,00	3 881,39 zł

10 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ WG CEN AKTUALNYCH NA DATĘ WYCENY

Nieruchomość lokalowa	Łódź, ul. Adama Próchnika nr 40 m 21	wykonała: J. Galia
-----------------------	--------------------------------------	--------------------

W oparciu o wybrany zbiór cen jednostkowych transakcyjnych podobnych lokali poniżej dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotu opinii.

TABELA NR 6- Opis nieruchomości opiniowanej w aspekcie przyjętych cech rynkowych.

Opis lokalu wycenianego w aspekcie cech rynkowych				
Lp.	Cechy rynkowe	Stan cech	Ocena	Opis
1	Lokalizacja szczegółowa	bardzo dobra	2	Lokalizacja bliska przedmiotu wyceny
2	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	3	Budynek po rewitalizacji frontu kamienicy
3	Stan techniczny i standard lokalu	dobry	2	Lokal wymagający drobnego remontu
4	Położenie na piętrze	bardzo dobre	3	Położenie na drugim piętrze
5	Wielkość PUM	średnia	2	Powierzchnia użytkowa mieszkania większa od 50 m ² ale mniejsza niż 60 m ² .

Opis lokali o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie przyjętych cech rynkowych znajduje się w tabeli nr 1, 3 i 7 .

W zbiorze nieruchomości porównawczych określono:

Cśr-średnia zaktualizowana cena 1 m ² PUM:	5768,85 zł./m ²
C* min-estymowana cena minimalna w próbce:	3637,92 zł./m ²
C* max -estymowana cena maksymalna w próbce:	7519,31 zł./m ²

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$C^*_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,6306 \quad C^*_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,3033$$

Powierzchnia lokalu: 50,48 m²

Tabela nr 7

lp.	Ocena cech rynkowych	wyceniana	o cenie min	o cenie max
1	Lokalizacja szczegółowa	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
		2	2	2
2	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	dostateczny	bardzo dobry
		3	1	3
3	Stan techniczny lokalu	dobry	dostateczny	bardzo dobry
		2	1	3
4	Położenie na piętrze	bardzo dobre	bardzo dobre	dobre
		3	3	2
5	Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania	średnia	duża	mała
		2	1	3

Tabela nr 8

lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na ceny	Zakres współczynnika bez uwzględniania położenia ceny średniej			wartość współczynnika	Procentowy wpływ na ceny	Zakres współczynnika z uwzględnieniem położenia ceny średniej			wartość współczynnika
		waga cechy	dolny	środkowy	górny	Σ=	waga cechy	dolny	środkowy	górny	Σ=
1	Stan techniczny budynku	17,00%	0,1072	0,1644	0,2216	0,2216	17,00%	0,1072	0,1700	0,2216	0,2216
2	Stan techniczny lokalu	43,00%	0,2712	0,4158	0,5604	0,4158	43,00%	0,2712	0,4300	0,5604	0,4300
3	Położenie na piętrze	28,00%	0,1766	0,2708	0,3649	0,3649	28,00%	0,1766	0,2800	0,3649	0,3649
4	Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania	12,00%	0,0757	0,1161	0,1564	0,1161	12,00%	0,0757	0,1200	0,1564	0,1200
	SUMY	100,00%	0,6307		1,3033	1,1184	100,00%	0,6307		1,3033	1,1365
oszacowana wartość 1 m2 (bez uwzględnienia położenia ceny średniej)						6451,88	oszacowana wartość 1 m2 (z uwzględnieniem położenia ceny średniej)				6556,30

Wartość rynkową 1 m2 obliczono na podstawie wzoru:

$$W_{jN} = (C_{sr} * \sum_{i=1}^n u_i) * K$$

gdzie:

C_{sr}- średnia cena 1 m2 PUM z tabeli nr 1.

K - współczynnik K przyjęto z przedziału [0,9-1,1] równy - 1,00

$\sum_{i=1}^n u_i$ - wartość współczynnika korygującego określa: Tabela nr 4

Wartość rynkowa (W) 1 m2 PUM wynosi:

$$W_{jN} = 5768,85 \text{ zł/m}^2 \times 1,1365 \times 1 = 6556,30 \text{ zł/m}^2$$

OKRESLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO			
1	Cena średnia 1 m2 PUM [zł./m ²]	5768,85	zł./m ²
2	Wartość współczynników	1,1365	
3	Współczynnik K	1,0000	
4	Wartość 1 m2 powierzchni lokalu mieszkalnego [zł./m ²]	6556,30	zł./m ²
5	Wartość rynkowa wycenianego lokalu mieszkalnego	330962,00	zł.
6	Przyjęto wartość	331000,00	zł.

Przyjęta wartość :

$W_{RNL} = 331000 \text{ zł.}$

11 ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW I WNIOSKI KOŃCOWE

WYNIK OSZACOWANIA:

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 21, będącego przedmiotem odrębnej własności o powierzchni użytkowej równej 50,48m² położonego w Łodzi przy ul. ADAMA PRÓCHNIKA 40 według jego stanu i cen aktualnych wynosi:

$W_{RNL} = 331\,000,00 \text{ zł.}$

Słownie: trzysta trzydzieści jeden tysięcy złotych .

Nieruchomość lokalowa	Łódź, ul. Adama Próchnika nr 40 m 21	wykonała: J. Galia
-----------------------	--------------------------------------	--------------------

- 1) Określona wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 21, będącego przedmiotem odrębnej własności o pow. użytkowej równej 50,48m² położonego w Łodzi przy ul. ADAMA PRÓCHNIKA 40 mieści się w przedziale zmienności cen jednostkowych uzyskiwanych za podobne lokale mieszkalne na lokalnym rynku i znajduje się nieco powyżej średniej ceny uzyskiwanej w obrocie rynkowym na badanym rynku w okresie od stycznia 2024 roku do dnia wyceny.
- 2) Wartość rynkowa prawa własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego została określona wg stanu lokalu z dnia oględzin tj. z dnia 18.12.2024 r. przy założeniu, że nie zmienił się do dnia sporządzenia wyceny oraz według cen aktualnych.
- 3) Powyższa wartość stanowi szacunkową kwotę, jaką w dniu wydania opinii można uzyskać za lokal mieszkalny będący przedmiotem odrębnej własności w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają:
 - o stanowiący zamiar zawarcia umowy,
 - o działają z rozeznanie i postępują rozważnie,
 - o nie znajdują się w sytuacji przymusowej.
- 4) Określenia wag cech rynkowych będący analizą danych rynkowych o nieruchomościach podobnych dokonano przy zastosowaniu współczynnika korelacji rang Spearmana z wykorzystaniem metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus” (pozostałe równe lub pozostałe takie same), opracowanej przez R. Gaca i E. Sawiłow opublikowanych w Kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy Nr 82/2014 i nr 83/2014.

12 KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsza opinia sporządzona została zgodnie z przepisami prawa, zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Opinia sporządzona jest wyłącznie dla celu określonego w pkt.3 opracowania,
- Opinia opiera się na informacjach i dokumentach dostarczonych przez Zleceniodawcę oraz uzyskane w ŁOG – wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte lokalu mieszkalnego oraz zatajone wady prawne mające wpływ na jego wartość,
- Autor opinii nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania opinii w innym celu aniżeli został on sporządzony,
- Ocena stanu technicznego lokalu zamieszczona w opinii nie stanowi ekspertyzy technicznej i została ustalona w oparciu o informacje uzyskane podczas oględzin lokalu.
- Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego została określona w oparciu o ceny sprzedaży netto - bez podatku VAT.

Opinię opracowała:



13 ZAŁĄCZNIKI

1. Wydruk internetowy księgi wieczystej lokalu,
2. Protokół z oględzin.
3. Dokumenty z badania rejestru gruntów i kartoteki budynków.

Nieruchomość lokalowa	Łódź, ul. Adama Próchnika nr 40 m 21	wykonała: J. Galia
-----------------------	--------------------------------------	--------------------

Nieruchomość lokalowa	Łódź, ul. Adama Próchnika nr 40 m 21	wykonała: J. Galia
-----------------------	--------------------------------------	--------------------